



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-06484-NF-04-DS-01

Status: **öffentlich**

Eingereicht von:

Dezernat Kultur
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:

Bestätigung der grundsätzlichen Flächen- und Nutzungsaufteilung des Bildungs- und Markthallencampus Wilhelm-Leuschner-Platz

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
Gremium		
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
BA Kulturstätten		1. Lesung
BA Kulturstätten		2. Lesung
FA Kultur		1. Lesung
FA Kultur		2. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau		1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau		2. Lesung
FA Wirtschaft, Arbeit und Digitales		1. Lesung
FA Wirtschaft, Arbeit und Digitales		2. Lesung
SBB Mitte		Information zur Kenntnis
Ratsversammlung	20.09.2023	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Ratsversammlung bestätigt die grundsätzliche Flächen- und Nutzungsaufteilung des Bildungs- und Markthallencampus für den weiteren Planungsprozess.

Räumlicher Bezug

Mitte, Zentrum-Süd

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

<input type="checkbox"/> Rechtliche Vorschriften	<input checked="" type="checkbox"/> Stadtratsbeschluss	<input type="checkbox"/> Verwaltungshandeln
<input type="checkbox"/> Sonstiges:		

Der Stadtrat hat mit der Vorlage VII-DS-06484-NF-04 am 12.10.2022 beschlossen, dass die Leistungsphase 1 für die Nutzungen Markthalle, Bildungscampus Volkshochschule/Musikschule sowie Wohnen auf dem Baufeld Mitte durchgeführt wird und die Ergebnisse für die Entscheidung zur Durchführung der Leistungsphase 2 vorzulegen sind. Das erfolgt entsprechend mit dieser Vorlage.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft		nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen			
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Steuerrechtliche Prüfung	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B USIG		nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung		nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:	Vorgesehener Stellenabbau:			

Ziele

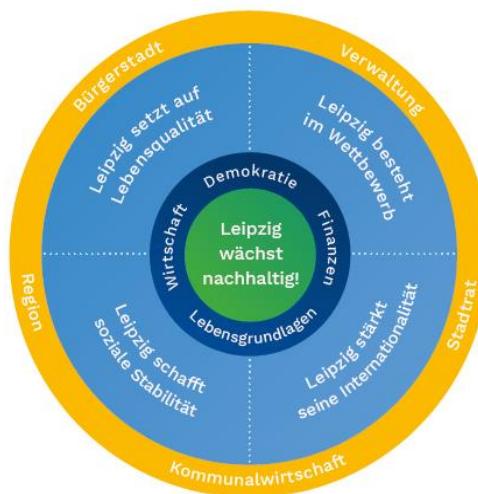
Hintergrund zum Beschlussvorschlag: Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraum-angebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschafts-management
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

- Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input type="checkbox"/>	keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	erneuerbar	<input type="checkbox"/>	fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/>	ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	ja (<i>Prüfschema endet hier.</i>)				

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein (<i>Begründung s. Abwägungsprozess</i>)	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht berührt (<i>Prüfschema endet hier.</i>)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

<input type="checkbox"/>	Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t/a): _____
<input type="checkbox"/>	liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
<input type="checkbox"/>	wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Im Zuge der Flächenstudie waren die Flächenanforderungen der unterschiedlichen Nutzungen untereinander abzuwegen und bestmöglich unter Nutzung von Synergien innerhalb des Gebäudes unterzubringen. Dies ist mit der Flächenstudie erfolgt.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Die Neukonzeption der Volkshochschule Leipzig und der Musikschule Leipzig ist vorrangig auf zwei strategische Zielbilder der Stadt Leipzig ausgerichtet:

- Leipzig stärkt seine Internationalität:
 - o Vielfältige lebendige Kultur- und Sportlandschaft

sowie

- Leipzig schafft soziale Stabilität:
 - o Lebenslanges Lernen und
 - o Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt.

Die Markthalle soll zu einer vielfältigen insbesondere auch regionalen Wirtschafts- und Versorgungsstruktur beitragen.

Die in das Projekt integrierte Wohnnutzung dient der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Weitere strategische Ziele, Handlungsschwerpunkte und Querschnittsthemen aus dem INSEK werden berührt:

- Quartiersnahe Kultur, Sport- und Freiraumangebote
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- vielfältiges und bezahlbares Wohnangebot
- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft
- Weltoffene Stadt
- Globales Denken, lokalverantwortliches Handeln
- Inklusion und Chancengerechtigkeit
- Integration und Vielfalt und
- Digitale Stadt

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Mit dem Ratsbeschluss VII-DS-06484-NF-04 **Volkshochschule Leipzig und Musikschule Leipzig "Johann Sebastian Bach" – Grundsatzbeschluss und Standortentscheidung – gemeinsames Neubauvorhaben Wilhelm-Leuschner-Platz** wurde die Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1 nach HOAI) für das Bauvorhaben beauftragt.

Im Rahmen der Vorlage erfolgte der Auftrag weitere planerische Schritte zum Bildungs- und Markthallencampus am Wilhelm-Leuschner-Platz durchzuführen und das Ergebnis des Prozesses als Basis weiterer Entscheidungen (Einleitung LP2) bis Ende des 2. Quartals 2023 der Ratsversammlung vorzulegen. Diese planerischen Schritte umfassen die Überarbeitung der Tragfähigkeitsanalyse der Markthalle, die Weiterentwicklung der Markthallenkonzeption in Form einer architektonischen Flächenstudie (Anlage 1) und die Erarbeitung von Vorschlägen für die Nachnutzung der Bestandsimmobilien der Volkshochschule und der Musikschule.

Im Anschluss hieran soll bis zum 3. Quartal 2023 ein Bauherren-, Betreiber- und Finanzierungskonzept für die vorgesehenen Gebäude im Baufeld Mitte erarbeitet werden. Im Zuge dessen soll ein Grundsatzbeschluss zum weiteren Verfahren und zur Realisierung des Gebäudes herbeigeführt werden.

2. Beschreibung der Maßnahme

2.1 Einleitung Bildungs- und Markthallencampus

Zielstellung ist es, am historischen Standort der ehemaligen Zentralmarkthalle einen in dieser Form einzigartigen nutzungsgemischten stadtbildprägenden Bildungs- und Markthallencampus auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz zu errichten. Das Konzept sieht im Erdgeschoss eine überbaute Markthalle vor. Darüber schließt sich ein aus Volkshochschule

und Musikschule bestehender Bildungscampus an, welcher im Dachgeschoss durch Wohnnutzungen ergänzt werden soll. Hieraus ergibt sich eine Vielzahl von Synergien, zwischen der Markthalle und den kulturellen Einrichtungen, aber auch in Verbindung mit dem angrenzendem Stadtraum, welche das geplante Gebäude zu einem Herzstück des künftigen städtebaulichen Erscheinungsbilds des Wilhelm-Leuschner-Platz machen.

2.2 Beschreibung der Konzepte der Einrichtungen und Herleitung der Bedarfe

2.2.1 Volkshochschule Leipzig und Musikschule Leipzig

Die Volkshochschule Leipzig kann am derzeitigen Standort Lörhrstraße 3 – 7 aus Gründen des Gebäudezustandes und aus Kapazitätsgründen nur eingeschränkt betrieben werden.

Die Funktionalität des Gebäudes erfüllt zudem die Anforderungen des pädagogischen Konzepts nicht. Die erforderliche Fläche für ein – der Größe der Stadt entsprechendes – Bildungsangebot ist durch das jetzt bestehende Haus nicht gewährleistet. Inklusionsgerechte Angebote lassen sich nur sehr eingeschränkt umsetzen. Insbesondere fehlt es dem Haus an der erforderlichen leistungsfähigen Infrastruktur.

Durch seine massive Bauweise ist das Gebäude nur begrenzt veränderbar. Eingriffe sind auch durch den Denkmalschutz nur begrenzt möglich. Dadurch fehlt es dem Gebäude an der erforderlichen Flexibilität und den Ressourcen für eine Anpassung an die Nachfrage. Es besteht ein deutlich höherer Raumbedarf, als am Standort gegeben, und gemäß der erfolgten Prüfung lässt sich dieser am Standort nicht realisieren.

Daher empfiehlt die Entwicklungsstudie zur Sicherstellung des individuellen Raumprogramms der Volkshochschule Leipzig die Entwicklung eines neuen Baukörpers auf Basis der konkreten Anforderungen.

Für die Musikschule Leipzig zeigt die beigelegte Entwicklungsstudie eine höchst defizitäre Einschätzung des Standortes Petersstraße 43 für die Nutzung als Hauptgebäude. Das für die erfolgreiche weitere Arbeit der Musikschule notwendige Raumprogramm lässt sich in Umfang und Qualität im Bestandsgebäude nicht abbilden. Die Musikschule benötigt bedeutend mehr nutzbaren Raum als gegenwärtig im Haus zur Verfügung steht.

In der Liegenschaft Petersstraße 43 besteht seit mehr als 25 Jahren ein Sanierungsstau, der unter anderen eine Modernisierung der Haustechnik erfordert. Aufgrund der Sicherstellung des Brandschutzes war es notwendig, einige Räume für den Unterrichtsbetrieb zu sperren sowie zeitgleich anwesende Personenzahlen in Ensembleprobenräumen stark zu reduzieren. Die Gewährleistung der bestehenden Angebote unter angemessenen Bedingungen ist stark erschwert und eine Ausweitung der Angebote ist ausgeschlossen. Notwendige Teilproben von Orchestern (Registerproben) sowie Kammermusikunterricht finden mittlerweile regelmäßig auf Fluren und Verkehrswegen im Musikschulgebäude statt.

Neben der nicht ausreichenden Raumkapazität für Unterricht und Ensembleproben weisen die zur Verfügung stehenden Räume mitunter gravierende Mängel hinsichtlich des Schallschutzes und der grundsätzlichen Anmutung als Unterrichtsraum auf. Vor allem ist eine umfassende digitale Infrastruktur notwendig, um die aktuellen und zukünftigen Aufgaben einer modernen Musikschule erfüllen zu können.

Aufgrund des eklatanten Raummangels im Musikschulgebäude Petersstraße war es in den zurückliegenden Jahren erforderlich, in Zentrumsnähe zusätzliche Raumkapazität für Unterricht und Ensembleproben anzumieten. Auch dort herrschen teilweise suboptimale Arbeitsbedingungen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Unterrichtszeiten sowie der Raumausstattung, insbesondere der akustischen Gegebenheiten, sowie an sich unzumutbare Bedingungen für Lehrkräfte bezüglich der Vorbereitung der Unterrichtsräume für die Orchesterarbeit. Darüber hinaus besteht zusätzlicher logistischer Aufwand für Schülerinnen, Schülern und Lehrkräfte, da der Unterrichtsort in häufigen Fällen innerhalb des Unterrichtstages gewechselt werden muss und Unterricht sowie Ensembleproben nicht mehr an einem Unterrichtsort stattfinden. Eine Teilung von Orchesterproben in externen Liegenschaften ist auch nur in sehr begrenztem Maße, mit überdurchschnittlichem Aufwand und unter nur unzureichenden akustischen Bedingungen möglich.

Auch für die Musikschule empfiehlt die Entwicklungsstudie zur Sicherstellung des individuellen Raumprogramms die Entwicklung eines neuen Baukörpers auf Basis der konkreten Anforderungen. Die Anforderungen an einen Neubau sind durch die im Folgenden ausgeführten Betrachtungen zur Entwicklung der beiden Einrichtungen, der quantitativen Leistung, die sich durch das Wachstum der Stadt und die Weiterbildungsdichte ergibt, sowie das pädagogische Konzept definiert. Eine Zusammenfassung erfolgt über die Raumbücher der beiden Einrichtungen.

In der kommunalen Bildungslandschaft nehmen beide Einrichtungen zentrale Rollen ein. Im Jahr 2019 entsprach ihre gemeinsame Bildungs-Versorgungsleistung dem Unterrichtsvolumen von ca. 7 dreizügigen Gymnasien (vgl. SächsABl. SDr. S.S 211). Mit ca. 50.000 Teilnehmern gestalteten annähernd gleich viele Personen ihren lebenslangen Bildungsprozess wie die gesamte Leipziger Schülerschaft aus Grundschulen, Oberschulen und Gymnasien.

Einordnung von Effekten der Digitalisierung

Bei der Beschreibung der Notwendigkeit für eine neue Gebäudesituation von Musikschule und Volkshochschule sowie in der Betrachtung aller positiven Effekte einer gemeinsamen Verortung beider Einrichtungen kommt ein weiterer, bislang in dieser Deutlichkeit noch nicht erkennbar gewordener Aspekt hinzu. Während der nunmehr über zweijährigen Pandemie haben sowohl die Musikschule als auch die Volkshochschule tiefgreifende Erfahrungen in der Digitalisierung ihrer Bildungsangebote sowie deren Umsetzung und eingetretenen Lernerfolgen verzeichnen können.

In der Musikschule wurde der unwiderlegbare Nachweis erbracht, dass die Vermittlung der jeweiligen Ausbildungsangebote zwingend auf persönliche Begegnung angewiesen ist. So hilfreich und sinnvoll digitale Alternativen in temporärer oder ergänzender Anwendung sein können, so deutlich hat sich jedoch gezeigt, dass der volumnfängliche Erfolg von musischer Bildung nur auf der Basis persönlicher Präsenz zwischen Lehrenden und Lernenden garantiert werden kann. Das Lernen, sowohl im Einzelunterricht als auch in der Gruppe, ist ohne die Wirkung emotionaler Komponenten nicht möglich. Der essentielle Kern und die Grundlage jeglicher musikpädagogischen Arbeit ist die zwischenmenschliche Beziehung, die sich mit digitalen Mitteln nicht in der erforderlichen Weise herstellen lässt. Gemeinschaftliches Musizieren sowie Vorspiel- und Konzerterlebnisse als zentrale Ziele der Musikschularbeit sind auf digitale Weise ebenfalls unmöglich.

In der Volkshochschule ist der Einsatz digitaler Werkzeuge in ca. 90 % der Bildungsangebote implementiert, katalysiert durch die Situation der allgemeinen Weiterbildung während der Corona-Pandemie. Ca. 20 % der geleisteten Unterrichtseinheiten werden vollständig online durchgeführt und bilden mittlerweile ein zusätzliches Angebot im Vergleich zur Präcoronazeit – also ein Wachstum im Sinne einer Angebotserweiterung, kein Substitut von bereits vorhandenen Präsenzangeboten wie oft prognostiziert worden war. Hinzu kommt der Trend zu Hybridformaten, die hinsichtlich ihrer Form physische, technisch optimal ausgestattete Räume erforderlich machen. Die explizite und steigende Nachfrage an flexiblen Lehr-/Lernformaten (Hybridformate, synchron) ist altersgruppenunabhängig und lässt vermuten, dass dem sozialen Faktor des gemeinsamen Lernens große Bedeutung beigemessen wird - bei maximaler zeitlicher und räumlicher Flexibilität.

Insbesondere aus diesem Grund ist die zukunftsfähige, auf Wachstum orientierte Entwicklung beider Einrichtungen auf eine angemessene und ausreichende Perspektive der räumlichen Gegebenheiten zwingend angewiesen.

Entwicklung der Volkshochschule Leipzig

Wie schon im Grundsatzbeschluss beschrieben liegen die Herausforderungen für die Jahre 2030 bis 2040 in den Bereichen

- Inklusion
- Digitalisierung

- alternde Gesellschaft
- wachsende Stadt und damit verbundene Anforderungen an kommunale Weiterbildung
- Etablierung der vhs Leipzig als „Dritter Ort“ im Stadtzentrum.

Diese besonderen Herausforderungen, die im Grundsatzbeschluss ausführlich im pädagogischen Konzept beschrieben sind, wurden in Form eines Raumbuches umgesetzt. Die darauf basierende Flächenstudie bildet damit die Bedarfe und Lösungen ab.

Entwicklung der Musikschule Leipzig

Neben der grundsätzlichen Aufgabe der Vermittlung instrumentaler, вокaler und танцевических Fertigkeiten ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Musikschule „Johann Sebastian Bach“ die explizite Förderung der Ensembleaktivitäten. Die Musikschule bietet damit nicht nur die für die Entwicklung eines Schülers bedeutsame Möglichkeit, Musizieren und Tanzen als motivierendes Gemeinschaftserlebnis zu erfahren. Durch Ensemblemusizieren wird auch eine bessere Integration besonderer Zielgruppen (Menschen mit Behinderungen, социал Benachteiligte, Personen mit Migrationshintergrund) ermöglicht.

Die Schülerzahl an der Musikschule Leipzig ist in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich gewachsen. Wenngleich es pandemiebedingt zu einer vorübergehenden Stagnation bzw. Rückläufigkeit der Schülerzahl kam, wird diese Entwicklung aktuell wieder umgekehrt und die Nachfrage der Musikschulangebote hält nunmehr wieder ungebrochen an. Somit wird kurz- bis mittelfristig mit einem Schülerbestand wie zu Beginn der Pandemie gerechnet. Aufgrund der positiven Entwicklung der Schülerzahlen an der Musikschule sind die Raumkapazitäten für Unterricht und Ensemblemusizieren am Standort Hauptgebäude Petersstraße, wie oben beschrieben, seit geraumer Zeit ausgeschöpft bzw. deutlich überschritten.

Anforderungen an das Wachstum der Volkshochschule Leipzig

Für die kommunalpolitische Einordnung und Bewertung der Leistungsdaten der vhs Leipzig hat die Kennzahl „Weiterbildungsdichte“ die höchste Aussagekraft. Sie beschreibt den Versorgungsgrad an Weiterbildung in einer Gebietskörperschaft und bildet die im Kalenderjahr geleisteten Unterrichtseinheiten (1 UE=45 Min.) je 1.000 Einwohner/-innen (EW) ab. Dadurch werden interkommunale Vergleiche möglich sowie strategische Entscheidungen unterstützt.

Der Koalitionsvertrag für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2024 führt zur Weiterbildung aus: „*Die Finanzierung der Weiterbildung werden wir mit der Zielsetzung weiterentwickeln, die Weiterbildungsdichte besonders im ländlichen Raum bis 2024 anzuheben und insgesamt den Bundesdurchschnitt bis 2030 zu erreichen.*“

Diese Aussage bezog sich seinerzeit auf die Weiterbildungsdichte Bund 2018.

Weiterbildungsdichte Bund 2018: 203 (Quelle: DIE, Volkshochschulstatistik 2018, Bundesrepublik)

Die Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Leipzig geht für das Jahr 2030 von einer Einwohnerzahl von 644.300 aus (Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2019, Amt für Statistik und Wahlen). Eine Weiterbildungsdichte von 203 bei 644.300 Einwohner*innen würde einer Jahresleistung von **130.793 Unterrichtsstundenentsprechen**.

Als Vergleichswert kann die Anzahl von Unterrichtseinheiten von Allgemeinen Schulen herangezogen werden.

- 18.500 UE p. a. erbringen Oberschulen
- 24.666 UE p. a. erbringen Gymnasien
- 7.400 UE p. a. erbringen Abendgymnasien.

Daraus folgt, dass die Kennzahl der zu erbringenden Unterrichtseinheiten für die

Volkshochschule Leipzig i. H. v. 130.793 UE

- 7 Oberschulen, oder
- 5 Gymnasien, oder
- 17 Abendgymnasien entspricht.

Anforderungen an das Wachstum der Musikschule Leipzig

Die Ermittlung des zukünftigen Anforderungsprofils der Musikschule ist in Ableitung der Aufgaben der Musikschule entsprechend der Eigentümerziele in Verbindung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030 bzw. bis 2040 im Kontext „Leipzig wächst“ mit einer Zielgröße von ca. 20% vorzunehmen.

Die wichtigsten Ziele hierbei sind:

- die dringend notwendige auskömmliche und angemessen zeitgemäße räumliche Ausstattung der Musikschule im Stadtzentrum für den derzeitigen Leistungsumfang (Hauptfachunterricht sowie Ensemblearbeit)
- die additive Anpassung der Raumkapazitäten für die Musikschulangebote zum Abbau der Warteliste
- die Bedarfsabdeckung im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum durch eine Steigerung der Unterrichtsangebote.

Der stark wachsende Kapazitätsbedarf in einem zentralen Musikschulgebäude ergibt sich zusätzlich aus den folgenden Aspekten:

- Garantie der prioritären Ensembleausbildung, die in Ergänzung des Hauptfachunterrichts derzeit von ca. 1.100 Schülerinnen und Schülern im Musikschulgebäude Petersstraße allwöchentlich besucht wird
- Zentralisierung der Unterrichtsangebote im Fachbereich Tanz für ca. 700 Schülerinnen und Schüler, die derzeit an 3 verschiedenen Standorten in teilweise zusätzlich angemieteten Räumen stattfinden
- Schaffung von Raumkapazität für den Fachbereich Populärmusik, für den momentan ebenfalls ein externes Gebäude angemietet werden muss.

Die stark wachsende Raumkapazität für den Musikschulunterricht im Stadtzentrum ist unerlässlich, da die Schülerinnen und Schüler, die ihr Unterrichtsangebote in den oben genannten Fächern und Fachbereichen wahrnehmen, ihren Unterrichtsort aus allen Stadtteilen gleichermaßen gut erreichen können müssen. Im Hinblick auf die Altersstruktur der Schülerinnen und Schüler ist ein ungefährdetes Erreichen der Musikschule durch geräumige Fußweganbindung ohne Zwangskreuzungen stark befahrener Straßen sicherzustellen. Wenngleich das derzeitige Musikschulgebäude Petersstraße 43 die Anforderung hinsichtlich der zentralen innerstädtischen Lage und der damit verbundenen ausgezeichneten Erreichbarkeit erfüllt, lässt sich das erforderliche Raumprogramm für die erfolgreiche weitere Arbeit der Musikschule, wie oben beschrieben, in Umfang und Qualität definitiv nicht abbilden.

2.5 Pädagogisches Konzept (siehe Anlage 5)

Im Grundsatzbeschluss wurde das pädagogische Konzept beider Einrichtungen bereits behandelt. Das Konzept ist Grundlage der Flächenstudie.

Link zum Auszug des pädagogischen Konzeptes für die Musikschule Leipzig und die Volkshochschule Leipzig:

https://miro.com/app/board/o9J_lowUkoQ=/?share_link_id=669384823340

Link zur Visualisierung des pädagogischen Konzeptes der Volkshochschule Leipzig:

https://miro.com/app/board/o9J_I5Wxn6Q=/?share_link_id=43050153338

Angebotsorte Volkshochschule Leipzig

Zusätzlich zum Hauptstandort und den Schwerpunktträumen in den Stadtteilen Grünau, Paunsdorf und dem Osten ist die Volkshochschule Leipzig mit ihren Angeboten an über 80 Standorten im Stadtgebiet präsent. Diese Präsenz soll durch den Neubau des zentralen Standortes am Wilhelm-Leuschner-Platz nicht eingeschränkt werden. Es ist aber zu beachten, dass der Standard der Bildungsräume vor Ort, insbesondere in den dabei genutzten Schulen und Turnhallen der Stadt Leipzig in Zukunft ebenfalls dem Standard der Bildungsräume im Neubau entsprechen sollte.

Angebotsorte der Musikschule Leipzig

Der Erfolg der Musikschule ist in entscheidendem Maße von der Erreichbarkeit des Angebotes abhängig. Insbesondere für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen ist die Erreichbarkeit des Unterrichts der Musikschule ein wesentlicher Einflussfaktor für die Attraktivität. Strategisches Ziel ist es, das Unterrichtsangebot gleichmäßig auf das Stadtgebiet zu verteilen und damit dem Anspruch einer wachsenden Stadt gerecht zu werden sowie eine breite Pflege und Förderung künstlerisch-kreativer, insbesondere musikalischer, Fähigkeiten sicherzustellen.

Bei der Sicherstellung, die instrumentale und vokale Ausbildung im gesamten Stadtgebiet vorzuhalten („Kurze Beine-kurze Wege“) und somit ein dichtes Netz an wohnortnahmen Unterrichtsstätten für die Schülerinnen und Schüler anbieten zu können, ist zu berücksichtigen, dass es nicht möglich ist, ein umfangreiches Ensembleangebote an jedem Unterrichtsort bereithalten zu können. Wie oben beschrieben, ist es jedoch für das Zusammenführen von Kindern und Jugendlichen zum Gemeinschaftserlebnis Musik erforderlich, die gut ausdifferenzierten Mitspiel-, Ensemble- und Orchesterangebote in zentraler Lage vorzuhalten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus allen Stadtteilen gleichermaßen gut erreichbar sind.

Entwicklung der Mitarbeitendenzahl der Volkshochschule Leipzig (Prognose)

Die Weiterbildungsförderungsverordnung des Freistaates Sachsen (WbFöVO) schreibt vor, dass zur qualitativen Absicherung des Angebotes von Volkshochschulen eine bestimmte Anzahl von Pädagog/-innen in einer Volkshochschule tätig sein müssen, damit die angebotenen Kurse und Veranstaltungen förderfähig im Sinne der Verordnung sind. Bei 130.793 UE/Jahr entspricht dies einem Personalschlüssel von 35,5 Hauptamtlichen pädagogischen Mitarbeitenden. Die Anzahl der für das Programmangebot erforderlichen Verwaltungsmitarbeitenden bestimmt sich nach einer Empfehlung des Sächsischen Volkshochschulverbandes e. V. (SVV). Dieser empfiehlt zur qualitätsgesicherten Administration des Bildungsbetriebes die Einhaltung eines Stellenschlüssels von 163 Veranstaltungen pro Jahr je Verwaltungsstelle in VzÄ. 2019 hatte eine Veranstaltung durchschnittlich 27 UE (Quelle: DIE-Statistik vhs Leipzig 2019).

Das ergibt eine Anzahl von 30,72 Verwaltungsmitarbeitenden. In der Summe entspricht dies **65,22 Mitarbeitenden** (derzeit **38,83 Mitarbeitende**) in der Vorausschau auf das Jahr 2030.

Entwicklung der Mitarbeitendenzahl der Musikschule Leipzig (Prognose)

An der Musikschule werden in der Mittelfristplanung bis Ende 2026 ca. 8.000 Schülerinnen und Schüler in ca. 9.800 Belegungen unterrichtet (Erholung auf Vor-Corona-Niveau). Dieser Unterricht soll lt. Planung von ca. 116 VZÄ erteilt werden (aufgeteilt auf festangestellte Lehrkräfte und Honorarlehrkräfte).

Bei Zugrundelegung einer Entwicklung der Schülerzahl um ca. 20% bis zum Jahr 2040, ist mit einer Zahl von ca. 9.600 Schülerinnen und Schülern in ca. 11.760 Belegungen zu rechnen.

Entsprechend dieser Zahlen ist von einem Umfang der Lehrtätigkeit von insgesamt 140 VZÄ auszugehen.

Eine Prognose hinsichtlich der Anzahl von Lehrkräften ist sowohl mittelfristig als auch langfristig derzeit nur schwer möglich, da zum heutigen Stand keine Aussage über die Entwicklung der Honorarvertragsverhältnisse an der Musikschule möglich ist. Entsprechend des aktuellen Mittels der Vertragsumfänge kann unter vorsichtiger Schätzung eine Anzahl von ca. 330 Lehrkräften angenommen werden.

Im Bereich Verwaltung ist mit einer Leistung von insgesamt 21 VZÄ zu rechnen. Entsprechend des aktuellen Mittels der Vertragsumfänge wird dieser Vertragsumfang von dann 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geleistet.

Raumbücher

Die Volkshochschule Leipzig und die Musikschule Leipzig haben unter Berücksichtigung des zukunftsweisenden pädagogischen Konzepts und der Entwicklungsdaten Raumbücher erstellt. Diese waren eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung der architektonischen Flächenstudie durch das Architekturbüro Hentsch. In dem ausgewiesenen Flächenbedarf sind die qualitativen und quantitativen Anforderungen sowie die Prognosen berücksichtigt.

Die Musikschule Leipzig geht aktuell von einem künftigen Bedarf aus, der eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von 9.000 qm erfordert. Die Volkshochschule Leipzig hat einen Bedarf von 16.000 qm BGF für Ihren zukünftigen Bedarf berechnet. Die vorgegebene maximale Bruttogeschoßfläche von 25.000 m² für die Volkshochschule Leipzig und die Musikschule Leipzig wird eingehalten. Davon konnten im Zuge der Flächenstudie aufgrund der räumlichen Voraussetzungen des Baufeldes ca. 23.000 m² abgebildet werden. Insofern ist in der Flächenstudie ein Kompromiss abgebildet, den alle eingehen müssen. Die Synergien und Doppelnutzungen kompensieren das teilweise.

2.2.2 Markthalle

Entsprechend der Zielstellungen des 2017 von der Ratsversammlung beschlossenen Masterplans für die Bebauung des Wilhelm-Leuschner-Platzes und des darauf basierenden Bebauungsplans ist die Wiedererrichtung einer Markthalle an ihrem historischen Standort vorgesehen. 1891 war die Zentralmarkthalle auf dem ehemaligen Königsplatz nach Plänen des Stadtbaumeisters Hugo Licht im Stil des Historismus eröffnet worden - als ein Wochenmarkt in Ladenform. Hier konnten sich Leipzigerinnen und Leipziger auf rund 8.700 Quadratmetern und über zwei Etagen mit den Waren des täglichen Bedarfs versorgen - von Fleisch, Blumen und Obst über Butter, Eier und Käse hin zu Delikatessen und Holzwaren. Im Keller befanden sich zudem Kühl- und Maschinenräume. Zugleich diente die Markthalle als zentraler Treffpunkt, wie nicht zuletzt die Kaffeeschänke vor Ort belegt.

Diese historische Nutzung soll nun wieder aufgegriffen und in Form eines stark nutzungsgemischten Gebäudes mit integriertem Bildungscampus und Wohnnutzungen auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz neu errichtet werden. Letztere erhöhen die Frequenz der Markthallenutzung maßgeblich und bieten vielversprechende Synergien innerhalb des Gebäudes und mit dem angrenzenden Stadtraum.

Wirtschaftliche Tragfähigkeitsanalyse (siehe Anlage 2)

Eine wichtige Grundlage für die Überarbeitung der Markthallenkonzeption stellt die erarbeitete wirtschaftliche Tragfähigkeitsanalyse dar. Seit März 2021 liegt ein von der

Stadtverwaltung in Auftrag gegebenes Gutachten vor, welches analysiert, unter welchen Voraussetzungen und mit welchem Konzept eine Markthalle wirtschaftlich zu betreiben wäre. Dabei fokussiert sich die Studie in erster Linie auf eine Positionierung der Markthalle im Wettbewerb, indem sie bestehende Marktischen herausarbeitet, Chancen benennt (Stärkung der Regionalen Produktionskreisläufe) und Risiken abwägt (Wettbewerb zum Wochenmarkt). Sie zeichnet sich dabei durch einen breit angelegten methodischen Ansatz aus. So wurden neben den Bürgerinnen und Bürgern auch die Händler und Wochenmarktbewohner befragt sowie das Marktamt im Rahmen seines Netzwerkes Märkte/Markthallen/Großmärkte etc. in die Planungen einbezogen. Zudem wird das Potenzial der Stadt und des Standortes untersucht.

Da sich in den vergangenen zwei Jahren seit Berichtslegung sowohl die wettbewerblichen als auch die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen signifikant verändert haben, wurde es als erforderlich angesehen, die Tragfähigkeitsanalyse und die darin getroffenen Aussagen zu überprüfen und punktuell zu aktualisieren, um die Belastbarkeit der gutachterlichen Aussagen vor der neuerlichen politischen Weichenstellung zu erhalten. Eine grundhafte Neu-Modellierung wurde als nicht erforderlich angesehen. Vielmehr bestand die Aufgabenstellung darin, dass im Bericht angewandte Modell vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen (OG Nutzung durch Volkshochschule/Musikschule, Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 800 m² VKF, veränderte Wettbewerbssituation) neu zu kalibrieren und anhand der Ergebnisse die gutachterlichen Aussagen zu überprüfen.

Experten-Interviews

Im Vorfeld der Erarbeitung der architektonischen Flächenstudie wurden durch das Stadtplanungsamt eine Vielzahl von Experteninterviews mit Akteuren unterschiedlicher Branchen geführt, die hilfreiche Anregungen und Hinweise aus der Perspektive ihrer Branchen beitragen konnten. Hierbei wurden Interviews mit Akteuren aus Gastronomie, Einzelhandel, Markthallenbetrieb, Design/Handwerk geführt. Zielstellung dessen war es, einerseits das grundsätzliche Konzept der räumlichen Strukturen der Markthallennutzung zu verifizieren und die Anforderungen und Bedarfe der jeweiligen Branche als spätere potenzielle Nutzer der Flächen zu ermitteln.

Die Befragungen wurden anhand eines vorab vorbereiteten Fragekatalogs und einem Blanko-Plan des Markthallengebäudes, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis des Global-Hubs durchgeführt. Hierbei wurden sowohl Präferenzen der jeweiligen Branchen hinsichtlich der Verortung in der Halle als auch Zwangspunkte herausgearbeitet. Zudem wurden erschließungsseitige Aspekte, Flächenbedarfe sowie Anforderungen an Lagerhaltung und Logistik thematisiert. Insgesamt wurden 11 Interviews sowie eine Konferenz mit Erzeugern aus der Region durchgeführt. Die Interviews wurden anschließend ausgewertet und auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Aussagen der Interviewten geprüft. Die befragten Akteure wurden repräsentativ für ihre jeweilige Branche befragt.

Die Kernaussagen und Empfehlungen der Befragten werden im Folgenden wiedergegeben:

- Die Interviewten betonten, dass das zukünftige Gebäude ein stadtprägendes Erscheinungsbild mit repräsentativem Eingang („warm welcome“ aufweisen sollte, um so potentielle Nutzer in das Gebäude anzuziehen und die Frequenz zu erhöhen).
- Das Zusammenspiel mit den umgebenden Freiräumen und die Bespielung dieser ist von großer Bedeutung.
- Im äußeren Ring des Gebäudes hauptsächlich attraktive gastronomische Nutzungen vorzusehen, die sich halbdurchlässig sowohl zum Platz als auch nach innen öffnen.
- Im lichtdurchfluteten überdachten Innenraum die Markthallenstände in einem Grundraster, welches gelegentlich aufgebrochen wird, um flexibel nutzbare Flächen

zu schaffen.

- Diese Mikro-Plätze können im Rahmen von Events durch die kulturellen Einrichtungen aber auch Unternehmen (beispielsweise im Rahmen von Abendveranstaltungen) bespielt werden.
- Mikroplätze bieten somit erhebliche Potenziale für Synergien und können zu einem einzigartigen Nutzungserlebnis beitragen.
- Kollektiv nutzbarer Sitzbereich (im Sinne eines „Food-Courts“) für alle Nutzer von großer Bedeutung, da individuelle Sitzmöglichkeiten der einzelnen Stände von den Interviewpartnern eher kritisch bewertet wurden.
- Nutzungen möglichst kleinteilig konzipieren, um eine große Vielfalt im Angebot und die bestmögliche Attraktivität aus Kundenperspektive zu gewährleisten.
- Kleinteilige Strukturen durch einige wenige größere Nutzungseinheiten an strategisch bedeutsamen Situationen ergänzen.
- Beispielsweise bietet sich hier ein nutzungsseitiger Akzent und Magnet in Form einer größeren gastronomischen Einrichtung mit Außengastronomie und angeschlossener Schaumanufaktur (z.B. Brauereigaststätte oder Kaffeehaus) an der südwest-exponierten Ecke der Markthalle an.
- Um jedoch insgesamt Shopping-Center-Charakter zu vermeiden und keine dementsprechenden Strukturen zu schaffen, sollte Fokus auf individuellen Konzepten und Regionalität liegen.
- Geplanter Lebensmittelmarkt, welcher als wichtiger Ankermieter für die Grundfrequenz dienen sollte, wird durch Befragte ambivalent betrachtet.
- Zum Teil werden Kannibalisierungseffekte mit den geplanten Marktständen im zentralen Teil der Halle befürchtet.
- Daher wurde die Empfehlung ausgesprochen, konzeptionell eher auf einen Bio-Markt abzustellen (erweitert hinsichtlich der Sortimentsausrichtung das Angebot der Stände sinnvoll weist große Schnittmengen mit Zielpublikum auf).
- Ferner sind die Flächenbegrenzungen des komplementären Lebensmittelmarktes in der Markthalle mit 800 m² Verkaufsfläche für den Betriebstypus Bio-Supermarkt als marktadäquate Dimensionierung anzusehen.
- Neben starkem und klarem Bezug zu Nachhaltigkeitsaspekten und Regionalität sollte bei der Konzeptionierung darauf geachtet werden, dass möglichst geringe Sortimentsüberschneidungen mit den Marktständen entstehen, sondern, dass der Markt das Angebot selbiger bestmöglich ergänzt und abrundet.
- Obergeschossnutzungen von Volkshochschule und Musikschule wurden als wichtige Frequenzbringer bewertet, welche sich sowohl auf das Besucheraufkommen als auch die Aufenthaltsdauer in der Markthalle positiv auswirken können.
- Synergieeffekte ergeben sich z.B. durch Kopplungseinkäufe in Verbindung mit der Nutzung des Kursangebotes beider Institutionen oder die Wahrnehmung gastronomischer Angebote durch Eltern von Musikschülern während der Kurse/Unterrichtsstunden.
- Um die Besucherströme für die oberhalb der Markthalle liegenden Nutzungen durch das Gebäude und die Markthalle zu lenken wird empfohlen den Haupteingang der beiden Einrichtungen in die Markthalle zu integrieren.
- Zur Beförderung der Kopplungseffekte kann auch enge funktionale und nutzungsseitige Verzahnung der Markthalle mit den Obergeschossnutzungen beitragen.

- Insbesondere die Idee im ersten Obergeschoss transparente und damit öffentlichkeitswirksame Nutzungen der vorgesehenen kulturellen Institutionen, zum Beispiel in Form von Show-Küchen der VHS oder Proberäumen der Musikschule in Kombination mit einem Food-Court der Markthalle unterzubringen, wurde seitens der Befragten sehr positiv bewertet.
- Würde in dieser Form auch ein Alleinstellungsmerkmal schaffen.
- Integration von Einzelhandelsbetrieben respektive Verkaufsständen im ersten Obergeschoss oder geschossübergreifender gastronomischer Nutzungen aufgrund erwartbar geringen Frequentierung ausgeschlossen.
- technische Infrastruktur des zukünftigen Gebäudes von großer Bedeutung; bedarf in kommenden Planungsphasen einer entsprechend tiefgründigen architektonischen Bearbeitung.
- Wichtig ist diesbezüglich eine integrierte Planung, sodass Lagerung, Kühlung, Ver- und Entsorgung, Lüftung, Personalräume und weitere funktionale für den Betrieb unablässige Prozesse und Strukturen möglichst effektiv abgewickelt werden können und gleichzeitig die Emissionen für die besonders schützenswerten Wohnnutzungen minimiert werden.
- Wichtig flexible Strukturen zu planen, die unterschiedlichen Nutzungsintensitäten im Tagesverlauf gerecht werden (tagsüber: Marktstände, VHS/Musikschule; abends: Gastronomie, ggf. Eventnutzungen), jahreszeitliche Schwankungen ausgleichen können (bezogen auf die Nachfrage nach Marktständen) und eine nutzungsseitige Anpassung an die Bedürfnisse und Nachfragen des Marktes ermöglichen.
- Nach Abschluss der Studie zum künftigen Bauherren-, Betreiber- und Finanzierungskonzept und der darauf basierenden Wahl des geeigneten Modells wird im Vorfeld der Betreiberausschreibung ein weiterer Dialogprozess mit verschiedenen Akteuren eingeleitet.

2.2.3 Wohnen

Neben der Unterbringung von Markthallennutzungen und kulturellen Institutionen ist auch die Schaffung eines Wohnanteils innerhalb des Sondergebietes „Überbaute Markthalle“ ein wichtiger Baustein des nutzungsgemischten Gebäudes. Das Konzept sieht aufgrund von Erschließungsgründen aber auch der attraktiven Lage die Unterbringung im 4. und 5. Obergeschoss des Gebäudes vor. Bezuglich Grundrissgestaltung und weiterer baulicher Aspekte der Wohnnutzungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Basierend auf Gesprächen mit Akteuren der Wohnungswirtschaft wurden die grundsätzlichen Vorgaben des Bebauungsplans um Prämissen zur konkreten Ausgestaltung des Wohnungsangebotes ergänzt. Das Konzept sieht hierbei eine BGF von ca. 3.500 m² für Wohnnutzungen im Dachgeschoss des Gebäudes vor.

Hierbei wird eine gewisse Gleichverteilung unter den Raumangeboten der Wohnungen (1,5-4-Raum-Wohnungen) angestrebt, um ein diversifiziertes Wohnangebot zu gewährleisten und somit unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Die Gesamtanzahl an Wohnungen beläuft sich unter der Prämisse je nach konkreter Verteilung der Raumangebote auf ca. 40-45 Wohneinheiten.

2.2.4 Synergien

Das geplante nutzungsgemischte Gebäude verspricht zukünftig vielfältige und wechselseitige Synergien zu schaffen. Die kulturellen Einrichtungen innerhalb des Gebäudes sowie die geplanten weiteren Neubauten auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz stellen hierbei wichtige Frequenzbringer für die Markthallennutzung. So können die Nutzer der

Volkshochschule und Musikschule die Markthalle für Besorgungen des täglichen Bedarfs und Aufenthalt nutzen.

Durch die Schaffung attraktiver Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität im Umfeld der Markthalle können ebenso potenzielle Nutzer für die Markthalle gewonnen werden. Ferner kann die Markthalle vom großen Einzugsgebiet der beiden Institutionen profitieren und eine höhere Marktdurchdringung erreichen. Gleichzeitig können diese die Markthallenflächen im Rahmen von Events gezielt bespielen und damit bereichern, um so einen einzigartigen Ort bestehend aus kulturellen Einrichtungen, Wohnen und Marktgeschehen am historischen Standort der ehemaligen Zentralmarkthalle zu schaffen. Gleichzeitig können sich die genannten Einrichtungen in der Markthalle öffentlichkeitswirksam und transparent präsentieren und das Gebäude (und ggf. auch Freibereiche zum Platz hin) somit auch als Bühne nutzen.

In dem gemeinsamen Gebäude können – wie in der Flächenstudie dargestellt - Entree, Willkommens- und Ankommensbereiche, Veranstaltungsflächen, Infrastruktur, Ausstellungsflächen, Lager und Archive, Fahrradparkhaus sowie flexible Räume und Säle gemeinsam und effizient genutzt werden.

2.3 Architektonische Flächenstudie

Im Rahmen des Wettbewerbs für das ebenfalls im mittleren Baufeld des Wilhelm-Leuschner-Platzes vorgesehene, östlich an die Markthalle angrenzende Forschungsgebäude „Global Hub“ der Universität Leipzig, wurde zunächst im dazugehörigen städtebaulichen Ideenteil die grobe Kubatur der künftigen überbauten Markthalle konzipiert. In Vorbereitung der weiteren planerischen Schritte wurde anschließend durch das Architekturbüro Hentsch eine architektonische Flächenstudie für das künftige Markthallengebäude erarbeitet.

Diese dient der Plausibilisierung und exemplarischen räumlichen Verortung der Raumbedarfe der unterzubringenden Nutzungen. Die Studie soll eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Unterbringung der unterschiedlichen Funktionen aufzeigen und als Basis für den späteren Realisierungswettbewerb dienen. Als Grundlage für die Studie dienten die Vorgaben der Masterplanung, des Bebauungsplans, der wirtschaftlichen Tragfähigkeitsanalyse, der Analyse bestehender Markthallen im deutschsprachigen und europäischen Raum, sowie die Raumbedarfe der Institutionen. Die vorliegende Flächenstudie dient als wichtige Grundlage für den anstehenden Realisierungswettbewerb und den weiteren Planungsprozess.

Nutzungsseitig waren hierbei folgende Punkte gesetzt:

- Markthallen-, Laden- und Gastronomienutzungen im EG
- 1. OG: öffentlichkeitswirksame transparente Bereiche der Volkshochschule und Musikschule
- in den darüber liegenden Geschossen des SO Überbaute Markthalle: Volkshochschule, Musikschule und Wohnnutzungen
- MK 4: Volkshochschule, Musikschule
- zu allen Platzflächen sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen einzuordnen.

Im Zuge der Flächenstudie galt es die Bedarfe der einzelnen Einrichtungen räumlich plausibilisiert und konkret im Gebäude zu verorten.

Die Flächenanforderungen waren unter Nutzung größtmöglicher Synergien im Sondergebiet Überbaute Markthalle und dem nördlichen Anbau (MK4) unterzubringen. Dabei sollte auch die Vernetzung der Markthalle mit dem geplanten Gebäude im MK4 aufgezeigt werden, welches ebenfalls der Unterbringungen von VHS und Musikschule dienen soll, welche

aufgrund des Raumbedarfs der beiden Nutzungen nicht gänzlich im SO Überbaute Markthalle untergebracht werden können.

Im Rahmen der Flächenstudie sollte untersucht werden wie die zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der genannten Baufelder optimal genutzt werden können und welche Nutzungen in welcher Größe und Lokalisierung innerhalb der Gebäude untergebracht werden können.

Weiterhin galt es aufzuzeigen wie die unterschiedlichen Nutzungen (Markthalle, Wohnen, VHS, Musikschule) mit den entsprechenden Nutzungsansprüchen innerhalb des Gebäudes optimal miteinander vernetzt werden können. Dies war entsprechend bei der Planung der Gesamterschließung des Markthallengebäudes zu berücksichtigen und darzustellen.

Insbesondere die Erschließung der Nutzungen in den Obergeschossen ist hierbei von elementarer Bedeutung, da diese einen wichtigen Frequenzbringer für die Markthalle darstellen, gleichzeitig aber auch unabhängig der Kernöffnungszeiten der Markthalle erreichbar sein müssen und ebenso wie die Markthallenebene entsprechend repräsentative Eingangssituationen erfordern.

Zielstellung war es ein stimmiges Gesamtkonzept für eine attraktiven und funktionalen Bildungs- und Markthallencampus in den durch den Bebauungsplan planerisch definierten Flächen zu generieren, welches als Basis für die weiteren Planungen und den anschließenden Realisierungswettbewerb dienen soll.

Das vorliegende Grobkonzept stellt die Basis für die weitere Vertiefung der Konzeption im Rahmen des Realisierungswettbewerbes und den daran anschließenden Planungsphasen dar.

Das Konzept sieht im Bereich der überbauten Markthalle eine Vielzahl von Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetrieben vor, welche baulich integriert in einer einheitlichen baulichen Hülle untergebracht werden sollen, ähnlich dem historischen Vorbild unter einem gemeinsamen Dach.

ERDGESCHOSS – Markthalle, Lobby Musikschule und Volkshochschule

- Die Markthalle bildet das prägende Element dieser Ebene
- Gekennzeichnet ist die Funktion durch die hohe Halle mit einem Glasdach in Ebene des Bodens 4.OG (Trennung zu Wohnnutzung)
- Der Innenraum der Markthalle ist in einem kastenförmigen Grundraster mit Ständen für lokale Händler mit entsprechenden Aufweitungen konzipiert.
- Die Marktfläche ist über eine Treppenanlage (und über Lift) mit der Marktterrasse im 1. OG verbunden
- Um eine entsprechende Öffnung zum Platz hin zu ermöglichen ist ein großzügig dimensionierter repräsentativer Haupteingang auf der Westseite des Gebäudes geplant
- Weitere Eingänge sind auf der Südseite des Gebäudes zur verlängerten Brüderstraße sowie im Norden zu dem geplanten Binnenplatz vorgesehen
- Die Anlieferung ist in die Erschließungsmagistrale in der Gebäudemitte integriert, die bei entsprechender zeitlicher Taktung gleichzeitig als Marktbereich und als Veranstaltungsbereich genutzt werden kann
- Auch die Stände verfügen über eine zweite Ebene, um verschiedene Aufenthaltsqualitäten und eine reiche Begrünung zu ermöglichen
- Ein Stadtinfobereich ist dem Eingang der Markthalle exemplarisch zugeordnet und kann für Ausstellungen, als Infozentrum oder für das Marktgeschehen in Form eines Ladens genutzt werden

- Das Konzept sieht des Weiteren einen Lebensmittelmarkt als Ankernutzung mit einer Verkaufsflächengröße von max. 800 m² vor, welcher der Deckung des alltäglichen Grundbedarfs dienen soll und die Angebote der Stände sinnvoll ergänzen soll.
- Die Flächengröße der Marktstände (als einzelne betrachtet) beträgt in der Regel zwischen 20 und 50 m²
- Gastronomie-Marktstände sind in der Regel nicht größer als mit einer Fläche von 100 m² Fläche vorgesehen, um insgesamt eine kleinteilige Standstruktur und damit Vielfalt im Angebot zu ermöglichen
- An der städtebaulich prominenten Südwestecke sind größere Gastronomienutzungen (z.B. Schaubrauhaus) als Akzentuierung mit entsprechend großem Außenbereich konzipiert
- Die Außenbereiche der Gastronomienutzungen sollten in den gut belichteten Bereichen insbesondere im Westen und Süden aber auch zum Binnenplatz im Norden in einer Tiefe von ca. 5-7 Metern konzipiert werden.
- Die Lobby für die Musik- und die Volkshochschule ist eine offene Fläche im Übergang zum großen Platz
- Auch von der Fahrradgarage im Untergeschoss gibt es eine direkte Verbindung zur Lobby
- Neben der Nutzung als Empfang mit kontrolliertem Zugang zu den Bildungseinrichtungen ist der Raum offen für Veranstaltungen mit Sitzstufen als Rang
- Der Saal ist unabhängig nutzbar und verfügt über eigene Eingänge
- Er ist zweigeschossig mit Rang ausgebildet und verfügt nach aktuellem Konzept über ca. 440 nicht fixe Stuhlplätze
- Er ist als flexibler offener Raum geplant mit einem Bühnenbereich aus höhenverstellbaren Podestteilen
- In den Empfangsbereich des Saales sind kleine Cafébareinheiten integriert, die auch einen Cafèbetrieb über den Tag ermöglichen

OBERGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS – Marktterrasse; Musikschule: Kleinkindbereich; Volkshochschule: Cluster Gesundheit und Ernährung

- Im ersten Obergeschoss sind Funktionen mit stärkerer Bindung an den Platz und die Markthalle angeordnet sowie Funktionen mit spezieller Geometrie
- Die Musikschule hat für Ihre jüngsten Schüler um eine eingangsnahen Situierung gebeten, um lange Wege mit den Kleinen zu vermeiden
- Der offene Erschließungsraum ist der Markthalle zugewandt, die Musikräume sind dem Hof und der Passage zu orientiert
- Die sanitären Anlagen sind als Einzelzellen jeweils mit Wasch- und Toilettenbecken konzipiert, um jeweils Eltern und Kind entsprechend Raum zu geben
- Die Garderoben sind offen in die Raumgestaltung integriert
- Das Cluster Gesundheit der Volkshochschule nimmt den Südwestwinkel des Hauptgebäudes ein
- Dort können die geometrischen Anforderungen zum Beispiel durch das Bewegungsbecken ohne räumliche Einschränkungen für das darunterliegende

Geschoss abgebildet werden

- Die Erschließung ist in einen äußeren, der Markthalle zu orientierten Straßenschuh-Gang und einen inneren Saubergang nach den Umkleiden aufgeteilt.
- Lagerflächen und Umkleiden sind zugunsten maximal nutzbarer Aktivräume kompakt ausgebildet, der Umfang ist hier durch die Schule zu prüfen
- Das Cluster Ernährung ist direkt der Marktterrasse zugeordnet und ermöglicht eine synergetische Nutzung des schuleigenen Gastraumes und der Lehrküchen mit dem Markttreiben oder für Veranstaltungen bzw. Vermietungen
- Die erforderlichen Lagerbereiche sind an der Brandwand zum Global Hub angeordnet
- Der Saal umfasst in seiner Höhe auch das 1. Obergeschoß,
- Die Rangplätze sind über ein offenes und ein geschlossenes Treppenhaus erreichbar, diese führen weiter zu den oberen Räumen der Musikschule.

2. OBERGESCHOSS – Musikschule: Orchester- und Ensembleprobe, Leitung; Volkshochschule: work base und Bildungsforum

- Ab diesem Geschoss sind das Hauptgebäude (Marktcarrée) und der „Reiter“ (nördlicher Kubus) miteinander verbunden
- Die Musikschule ist um einen eigenen offenen Lichthof oberhalb der Passage organisiert
- Es finden die großen Probesäle, zwei Ensembleräume im Nordkubus Platz
- Die Leitung der Musikschule ist mit allen Büros, dem Instrumentenfundus und Ihrem Wart, einem Schaulager und verschiedenen Gemeinschaftsbereichen in der nördlichen Spange des Haupthauses organisiert
- Die „work base“ der Volkshochschule ist als offenes Raumkonzept um den Südostwinkel angeordnet
- Die regulären 48 Arbeitsplätze sind durch Fokus-Arbeitsplätze, Co-Office-Plätze, Besprechungs- und Konferenzbereiche sowie durch Pausen- und Verweilplätze ergänzt
- Ein separater Raumbereich umfasst einzelne, auch buchbare Plätze, die Haupterschließung erfolgt hierbei nicht durch die work base
- Dem Platz zugewandt ist ein Bildungsforum, das Räume der Bildungslandschaft aufnimmt, aber auch als Seminar- und Konferenz-Zentrum genutzt werden kann
- Dieses Forum befindet sich an der Schnittstelle zur Musikschule für eine beiderseitige Nutzung.

3. OBERGESCHOSS – Musikschule: Kursräume. Notenbibliothek. Volkshochschule: Cluster Bildungslandschaften

- Das 3. Obergeschoß ist den stark frequentierten Kursräumen vorbehalten. Die gemeinsame Anordnung der am ehesten nutzungsneutralen Räume ermöglicht partiell eine wechselseitige Nutzung der Raumkapazitäten zur Spitzenlastabsicherung

- Der Nordkubus und die nördliche Spange des Hauptgebäudes dienen den Kursräumen der Musikschule
- Einzelne innenhofzugewandte Räume sind mit Faltwänden ausgestattet, um auch anderen Raumgrößenanforderungen entsprechen zu können
- Die Notenbibliothek und ein Ensemblelager sind für die Nutzung der Bereiche großer Raumtiefen prädestiniert
- Die Garderoben sind dezentral den einzelnen Abschnitten zugeordnet
- Aufenthaltsflächen und Sitzbänke vor den Räumen ergänzen das Raumangebot
- Die Bildungslandschaft der Volkshochschule bietet gesellschaftswissenschaftliche und sprachliche Lehrinhalte
- Die Räume als U um den Markthof gruppiert, werden von offenen Erschließungsbereichen mit verschiedenen Rauminseln durchzogen

4. OBERGESCHOSS – Musikschule: Kursräume, Studio; Volkshochschule: Cluster Medien, Digitalisierung; Wohnen

- Markant für das 4. OG ist das Hinzukommen des Wohnens, gut belichtet und etwas entfernt vom Geräuschpegel der Straße
- Die als Anforderung gestellte separate Erschließung zu den Nutzungen der Schulen und der Markthalle wird über Helixtreppenhäuser sichergestellt, die gleichzeitig auch immer zwei baulich getrennte Rettungswege innerhalb eines Erschließungskernes bieten.
- Der Lift regelt über eine Steuerung und eventuell vorgeschaltete Türen die verschiedenen Zugangsbefugnisse
- Das Treiben des Marktes ist durch ein Glasdach von der Ebene des Wohnens getrennt
- Weitere Kursräume sind um den Lichthof für die Musikschule angeordnet
- Integriert und gemeinsam mit der Volkshochschule zu betreiben ist ein Aufnahmestudio mit Controllraum und separaten Aufnahmekammern
- Die Videobearbeitung der Volkshochschule ist für eine kollektive Nutzung in räumlicher Nähe gegenüber angeordnet
- Das Cluster Medienbildung und Digitalisierung ist als Raumring dem Leuschnerplatz zugewandt angeordnet

5. OBERGESCHOSS – Musikschule: Kursräume, Tanzsäle; Volkshochschule: Cluster Kunst, Kultur, Kreativität; Wohnen

- Zu den Kursräumen der Musikschule gesellen sich im 5. OG die ersten beiden Tanzsäle mit der erforderlichen Infrastruktur
- Die Räume der Musikschule sind in diesem Geschoss ausschließlich im nördlichen Kubus
- Die größeren Ateliers der Volkshochschule mit einzelnen Austritten sind im Nordwestwinkel des Zentralgebäude positioniert. Das Nordwestlicht sichert sehr gleichmäßige und aufgrund der Höhe relativ helle Belichtungsverhältnisse
- Das Wohnen entwickelt verschiedene Charaktere durch eine ein-, aber auch eine zweigeschossige Ausbildung der Grundrisse.

6. OBERGESCHOSS – Musikschule: Tanzsäle

- Der größeren Höhe des Nordkubus wird durch die Integration der Tanzsäle in dieses Geschoss entsprochen

UNTERGESCHOSS

- Das UG nimmt zu großen Teilen die Technikflächen des Gebäudes und die Lager der unterschiedlichen Nutzungsparteien auf
- Unterhalb der Markthalle ist die Situierung des ruhenden PKW-Verkehrs vorgesehen, um die geringeren Auflasten im Bereich der Markthalle für die möglichst stützenfreie Statik der Garage zu nutzen
- Für Radfahrer sind zwei Rampen zu den Fahrradgaragen vorgesehen:
 - o Eine überdacht im Bereich der Passage – hier für die Nutzer der Schulen und der Markthalle, angebunden an die größere Fahrradgarage
 - o Eine zweite parallel zu der Tiefgaragenzufahrt zur kleineren Einheit führend (für die Wohnungsmieter)
- Die Tiefgaragenzufahrt bildet hier eine kombinierte Nutzung mit dem Global Hub ab, damit sind für beide Gebäude getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrt möglich + eine eigene Fahrradstrecke
- Ein Lastenaufzug ist begleitend zu der Anlieferungszone der Markthalle angeordnet und erschließt die Lagerflächen des Marktes
- Ein weiterer Lastenaufzug, diesmal durchgängig über alle Geschosse (auch dem 6.OG) ist im Nordkubus situiert, um sämtliche Obergeschosse mit dem UG zu verbinden, vorrangig die Musikschule mit ihren großen Instrumenten, der Saal ist hier ebenfalls angebunden
- Platzzugewandt sind die Lagerflächen der Schulen positioniert und sind durch die Erschließungswege an verschiedene Treppen- und Liftkerne angebunden

Flächenbilanz

BGF Markthalle: 4.500 m²

BGF gemeinsam genutzte Flächen MS+VHS (Foyer): 2.030 m²

BGF Musikschule: 9.450 m²

BGF Volkshochschule: 11.800 m²

BGF Wohnen: 3.550 m²

BGF oberirdisch gesamt: 31.330 m²

Die erarbeitete Flächenstudie macht deutlich, dass die unterschiedlichen Nutzungen und Institutionen unter Nutzung größtmöglicher Synergien innerhalb des geplanten Gebäudes untergebracht werden können. Die Flächenstudie dient zunächst der Plausibilisierung und exemplarischen Verortung der Nutzungen und damit des Nachweises der grundsätzlichen Machbarkeit der Unterbringung. Sie stellt damit eine wichtige Grundlage für den späteren Realisierungswettbewerb und die weiteren planerischen Schritte dar.

2.4 Einschätzung zum Umgang mit den Bestandsgebäuden

Mit Ratsbeschluss Nr. VII-DS-06484-NF-04 ist die Verwaltung beauftragt, entsprechend Beschlusspunkt 6, für die derzeitigen Bestandsgebäude von Volkshochschule (Löhrstraße = rd. 9.900 m² Bruttogeschossfläche) und Musikschule (Petersstraße = rd. 4.500 m² Bruttogeschossfläche) Nachnutzungsmöglichkeiten vorzuschlagen. Das Dezernat Kultur prüft derzeit verschiedene Szenarien.

Generell ist zu berücksichtigen, dass alle Optionen unter dem Zeitstrahl der Realisierung des Grundsatzbeschlusses „Neubauvorhaben Wilhelm-Leuschner-Platz“ (Auszug von VHS und Musikschule aus den Bestandbauten) sowie des in der erwähnten Vorlage dargelegten Zustandes der Gebäude zu beachten und des damit verbundenen Sanierungsaufwandes bei Nutzung durch die Verwaltung sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich die Varianten Verkauf/ Vermietung an nichtstädtische Dritte bzw. Nachnutzung durch Organisationseinheiten der Stadtverwaltung. Eine mögliche Nachnutzung der genannten Objekte durch die Stadtverwaltung ist im Kontext der Stellenentwicklung, dem Konzept Verwaltungsunterbringung und den Kosten für einen entsprechenden Umbau (auch mit Blick auf den Grundsatzbeschluss „Zukunftsfähige Arbeitswelten Stadtverwaltung Leipzig“ - VII-DS-07337) zu einem Verwaltungsgebäude eher kritisch zu sehen.

Für beide Gebäude wurden Verkehrswertgutachten beauftragt, um eine aktuell objektive, rechtskonforme und realistische Schätzung des Wertes der beiden Immobilien zu erhalten. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lagen die Ergebnisse beider Gutachten noch nicht vor. Ein Anhaltspunkt zum Verkehrswert kann dennoch gegeben werden. Für die relevanten Immobilien wurden schon im Jahr 2018 Kurzgutachten zur Wertermittlung beauftragt:

Für das Gebäude der Musikschule Petersstraße 43 wurde ein Verkehrswert von 5.400.000 € ermittelt.

Für die Gebäude der Volkshochschule Löhrstraße 3-5 und 7 wurde ein Verkehrswert von 8.400.000 € bzw. 2.090.000 Euro ermittelt.

Die noch zu ermittelnden aktuellen Verkehrswerten dürften nicht wesentlich von den Bewertungen aus 2018 abweichen, soweit in diesem Zeitraum nicht relevante Investitionen in die Gebäude getätigt wurden. Das Bodenrichtwertniveau ist unverändert und die in diesem Zeitraum gestiegenen Mieten dürften sich durch die gestiegenen Baukosten (Sanierungskostenansatz) in etwa ausgleichen.

Mit der für das III. Quartal vorgesehenen Vorlage werden die Verkehrswerte aktualisiert. Aktuelle Überlegungen hinsichtlich des Umgangs mit dem Gebäude in der Petersstraße betreffen einen möglichen Verkauf oder Vermietung an eine Institution der öffentlichen Hand. Um hier konkrete Schritte einzuleiten, sind jedoch die Ergebnisse der Erstellung des Bauherren-, Betreiber- und Finanzierungskonzept zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses abzuwarten.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Derzeitig wird durch die beauftragte Beratungsgesellschaft BBVL ein Bauherren-, Betreiber- und Finanzierungskonzept für den Bildungs- und Markthallencampus am Wilhelm-Leuschner-Platz erarbeitet. Dieses dient als Grundlage für die weiteren Schritte im Prozess.

Hierzu wird bis Ende des 3. Quartals eine weitere Vorlage erarbeitet, welche den Beschluss der Bauherrenstruktur, den Planungsbeschluss für die Durchführung des Realisierungswettbewerbs, sowie die Grundstücksübertragung an den gewählten Bauherren beinhaltet.

Die Überlegungen zur Konzeption der Markthalle gilt es im weiteren Prozess fortlaufend zu untersetzen.

Zur Konkretisierung eines Betreiberkonzepts (beispielsweise im Vorfeld einer Ausschreibung) sind dabei

- eine Konzeptidee/Zielgruppenansprache für die Markthalle auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse weiterzuentwickeln und verfeinern
- unspezifische Flächenbedarfe genauer zu definieren
- (weitere) nutzungsseitige Synergieeffekte zwischen Markthalle und den sonstigen Institutionen des Wilhelm-Leuschner-Platzes zu identifizieren und
- die Akteure der Bio-Regio-Modellregion und sonstige Regionale Erzeugerstrukturen in den Prozess der Nutzungskonzeption einzubinden.

Vorschläge zur Gestaltung des Prozesses werden mit Vorlage zum Beschluss der Bauherrenstruktur verknüpft. Insgesamt wird angestrebt das Gebäude bis Ende des Jahrzehnts im Kontext mit den weiteren Bauvorhaben auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz abschließend herzustellen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Diese Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt geplant nicht nötig

7. Besonderheiten

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss wird der weitere planerische Prozess des Bildungs- und Markthallencampus am Wilhelm-Leuschner-Platz und somit die bauliche Entwicklung des stadtprägenden mittleren Baufelds gestoppt.

Anlagen

Anlage 1 Flächenstudie

Anlage 2 Wirtschaftliche Tragfähigkeitsanalyse

Anlage 3 Entwicklungsstudie Musikschule J.S. Bach/ VHS

Anlage 4 Entwicklungskonzeption VHS

Anlage 5 Auszug Pädagogisches Konzept VHS

Anlage/n

1 Anlage_1_Flächenstudie_NEU (öffentlich)

2 Anlage_2_Tragfähigkeitsanalyse (öffentlich)

3 Anlage_3_Entwicklungsstudie Musikschule J.S. Bach/ VHS (öffentlich)

4 Anlage_4_Entwicklungskonzeption_VHS_Leipzig (öffentlich)

5 Anlage_5_Auszug_PädagogischesKonzept_VHS (öffentlich)